AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_3-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_3

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 OCTOBRE 2023

Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,
Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BLUTEAU, Monsieur BOILLE, Madame DJABER, Madame GOLDANI-BLANCHET, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEAUX, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Madame MOSNIER, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER
et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Madame BA-TALL, qui avait donné pouvoir à Madame QUINTON
Monsieur MIRAULT, dont le pouvoir a été attribué à Madame MOSNIER
Monsieur THOMAS, qui avait donné pouvoir à Madame ROCHER

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur COMMANDEUR,
Monsieur FRANCOIS,
Monsieur LECONTE,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Monsieur FERREIRA, Directeur des Services à la Clientèle de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,

Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président.

EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD POUR L'EXERCICE 2024 : EVOLUTION DES LOYERS EN 2024

(A/311 – G/100)

Le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable souhaitent, tout d'abord, rappeler au Conseil d'Administration les taux d'augmentation des loyers pratiqués par TOURS HABITAT ces deux dernières années, au regard de l'évolution des prix.

Evolution comparée des principaux indicateurs de la hausse des prix et des loyers de TOURS HABITAT (OPH) au cours des dernières années.

ANNEES	Evolution loyers (a)	Evolution des prix (glissement de déc n-1.à dec.n) (b)	Ecart par rapport à inflation (loyers en niveau) (c) = (a) - (b)	Evolution IRL (d)	Ecart par rapport à IRL (loyers en niveau) e = (a) - (d)
2018	0.00 %	1.63 %	- 1.63 point	0.75 %	- 0.75 point
2019	1.25 %	1.55 %	-0.25 point	1.25 %	0.00 point
2020	1.53%	0.00%	1.53 point	1.53%	0.00 point
2021	0.00%	2.80%	-2.80 point	0.66%	-0.66 point
2022	0.42%	5.90%	-5.48 point	0.42%	0.00 point
2023	2.7%	Non connu	Non connu	3.60%	-0.90 point

Pour 2024, l'indice du deuxième trimestre de l'IRL 2022 évolue de **3.5 %.**

En effet, la Loi n°2023-568 du 7 juillet 2023, maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs, vient modifier l'Article 12 de la Loi n°2022-1158 du 16/08/2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

Sans les mesures de plafonnement, l'indice de référence des loyers s'établirait à 144.17 au deuxième trimestre 2023, soit une hausse de 6.13 % sur un an.

Ce plafonnement s'applique également aux loyers des annexes, garages, parkings, jardins, considérés par la Loi du 1er septembre 1948 comme accessoires à la location principale.

Il est à noter que les loyers des logements vacants offerts à la relocation ne sont pas concernés par cette limitation (le nouveau loyer est plafonné seulement par les loyers plafonds des conventions APL). Il peut, en outre, être dérogé à cette limitation (mais là encore dans la limite des loyers plafonds), dans le cas de travaux de réhabilitation, avec l'accord de Monsieur le Préfet.

Cette augmentation, en masse des loyers, de 3.50 % constitue pour l'Office une hausse de recettes de 1 800 000 € en 2024.

Dans ces conditions, le Directeur Général propose au Conseil d'Administration de se prononcer sur les dispositions suivantes, s'agissant des hausses de loyers pour l'année 2024 :

<u>Loyers des Logements, garages et parkings</u>
L'augmentation des loyers se situera au maximum de ce que la réglementation applicable à la date du 1er janvier 2024 autorisera.

Loyers des commerces

S'agissant des contrats (notamment les baux commerciaux) qui prévoient une revalorisation des loyers sur la base de l'ILC : il convient de tenir compte du plafonnement de la variation annuelle de l'ILC à 3.5 % entre le 2ème trimestre 2022 et le 1er trimestre 2024 pour fixer la révision du loyer suivant la date anniversaire du contrat (ou éventuellement au 1er janvier ou à une autre date en fonction des clauses contractuelles) uniquement pour les contrats applicables aux PME qui comportent une clause d'indexation à raison de l'évolution de l'ILC.

S'agissant des contrats (notamment les baux commerciaux) qui prévoient une revalorisation des loyers sur la base d'un autre indice (notamment ILAT ou ICC) : Ni la loi du 7 juillet 2023, ni la loi sur le pouvoir d'achat n'ont modifié les dispositions régissant les autres indices. Dans ces conditions, la revalorisation d'un loyer de base d'un autre indice (dont l'ICC par exemple) n'est pas soumise à un plafond de variation annuelle.

Loyers des Résidences Universitaires et Foyers
Augmentation conforme aux conventions de gestion signées

Le Directeur Général présente au Conseil d'Administration les principaux éléments de l'avant-projet de l'EPRD pour l'exercice 2024. Celui-ci a été établi sur la base d'une augmentation des loyers à 0 % et pourra évoluer en fonction de la décision qui sera prise par le Conseil d'Administration sur ce point.

MONTANT ESTIMATIF ET ÉVOLUTION DES DEPENSES 2024 PAR RAPPORT A 2023

DÉPENSES EN EUROS					
	INTITULÉS	2023	2023 après Virement et DM	2024	Variation/Modif 2023
60	ACHATS	4 276 000	4 120 500	3 720 000	-9,72%
603	VARIATIONS DE STOCKS	900 000	-370 000	-460 000	24,32%
61	SERVICES EXTERIEURS	4 951 250	4 986 050	5 429 650	8,90%
61521	DEPENSES DE GE NON RECUPERABLE	9 692 650	9 261 950	9 687 300	4,59%
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	3 586 300	3 439 300	3 197 300	-7,04%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 266 100	1 267 100	1 323 500	4,45%
63512	TAXE FONCIERE	7 830 000	7 830 000	8 100 000	3,45%
64	CHARGES DE PERSONNEL	2 803 800	2 783 800	2 805 050	0,76%
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL	7 710 500	7 710 500	8 017 400	3,98%
6481	AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	172 500	172 500	172 500	0,00%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTES	52 000	58 000	62 000	6,90%
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	850 000	830 000	850 000	2,41%
66	CHARGES FINANCIERES	5 760 000	5 546 500	6 759 000	21,86%
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 157 000	1 230 500	1 380 000	12,15%
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS	400 000	508 000	450 000	-11,42%
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISION	16 265 600	16 535 600	17 277 100	4,48%
68157	PROVISIONS POUR GE	900 000	900 000	920 000	2,22%
69	IMPOT SUR LES SOCIETES	300 000	100 000	350 000	250,00%
063	CHARGES RECUPERABLES	28 043 850	27 865 750	27 958 100	0,33%
	TOTAL DÉPENSES	96 917 550	94 776 050	97 998 900	3,40%
	EXCÉDENT	17 254	36 713		
	TOTAL GÉNÉRAL	96 934 804	94 812 763	97 998 900	

1. Chapitre 60 – « Achats» : 3 720 K€ , soit – 400 K€ par rapport à 2023

Dans cette rubrique, sont comptabilisés plus particulièrement les achats de fournitures (d'ateliers, de bureau, imprimés, vêtements de travail …) ainsi que l'électricité et l'eau comptabilisés en charges non récupérables.

Sont également comptabilisés dans ce chapitre :

- les écritures d'achats de terrains affectés en réserve foncière,
- les travaux des opérations en PSLA, (Parc Cœur, la Logerie, la Planche) et d'accession (l'Envol)

2 Chapitre 603 – « Variations de stocks » : -460 K€ soit -90 K€ par rapport à 2023

Il s'agit des variations des stocks, d'une part, des terrains vendus ou achetés dans l'année et affectés en réserve foncière (contrepartie du compte 601) et, d'autre part, des achats de fourniture de matériel pour la Régie Ouvrière, des fournitures de bureaux et produits d'entretien non récupérables.

3 Chapitre 61 – « Services Extérieurs 5 430K €, soit + 444K€ par rapport à 2023

Figurent à ce compte :

1 - les charges d'exploitation, relatives aux immeubles de rapport (partie non récupérable des contrats d'entretien des ascenseurs, portes automatiques, espaces verts, nettoyage des réseaux, désinsectisation …). + 60 k€

2 - la redevance des baux emphytéotiques, le loyer de l'Antenne Tours Centre Ouest, les loyers des véhicules des surveillants de travaux et gardiens, les locations du matériel informatique (serveur) et divers, ainsi que les charges de copropriété de différentes cités + 53 k€

3 – l'entretien et les réparations courants sur les biens immobiliers (logements, locaux associatifs, communs et bâtiment administratif), non récupérables ainsi que les travaux pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

		2023	2024
	Entretien Courant		
a)	Entretien et réparation dans les logements	702 000 €	652 000 €
b)	Entretien et réparation dans les logements auto-assurance	70 000 €	75 000 €
b)	Entretien et réparation dans les communs	620 000 €	635 000 €
c)	Entretien et réparation dans les communs auto-assurance	30 000 €	75 000 €
d)	Entretien et réparation dans Bâtiment administratif	40 000 €	50 000 €
e)	Maintien à domicile	600 000 €	700 000 €
e)	Entretien et désamiantage	65 000 €	70 000 €
	Total Entretien Courant	**2 127 000 €**	**2 257 000 €**

4 – les maintenances diverses (matériel et outillage, de bureau, informatique …)

5 - les assurances

Une augmentation de 50 % a été budgétée sur le contrat Multirisque habitation = + 200 k€

4- Chapitre 61521 – « Dépenses de Gros Entretien, part non récupérable » : 9 687 K€, soit + 425 K€ par rapport à 2023

Ce chapitre se décompose ainsi :

		2023	2024
	Gros Entretien		
a)	dépenses inscrites dans le cadre du Plan-Pluriannuel d'Entretien	1 300 000 €	1 800 000 €
b)	dépenses non inscrites dans le Plan-Pluriannuel d'Entretien	2 103 000 €	1 950 000 €
c)	Remise en état des logements	4 200 000 €	4 200 000 €
d)	Contrats type P3 – P3R	1 659 000 €	1 737 000 €
	Total Gros Entretien/Contrats P3-P3R	**9 262 000 €**	**9 687 000 €**

5- Chapitre 62 – « Autres Services Extérieurs » : 3 1 97 K€, soit - 210 K€ par rapport à 2023

Sont inscrits à ce compte :

1 – les dépenses de personnel intérimaire et de personnel extérieur (surveillance), non récupérables,

2 – les dépenses d'honoraires de syndics, d'avocats, de bureaux d'études et de consultants, et notamment en 2024 les diagnostics de performances énergétiques et amiante et plomb sur une partie du patrimoine en diminution de 220 k€ par rapport à 2023.

3 – les frais de procédure,

4 – les dépenses de téléphone, affranchissement, communication, cotisations, CGLLS et divers …

6 - Chapitre 63 – « Impôts et taxes et versements assimilés » : 1 323 K€, soit +56 K€ par rapport à 2023

Il s'agit de tous les versements et taxes sur les salaires et autres impôts non récupérables.
Prise en compte de l'assujettissement à la taxe d'habitation des bureaux et antennes de Tours Habitat pour 45 K€

7 - Chapitre 63512 – « Taxe foncières » : 8 100 K€, soit +270 K€ par rapport à 2023

Une prévision de + 4 % des valeurs locatives sur 2024 a été estimée (soit 3,45 % par rapport au budget 2023). Cela représente une dépense complémentaire de **+ 270 K€**. Pour rappel, les valeurs locatives ont déjà connu une hausse de 7,1 % en 2023.

8- Chapitres 64, 641, 64181 – « Charges de Personnel » - « Rémunérations du Personnel » - « Autres charges de personnel » 10 995 K€, soit + 328 K€ par rapport à 2023

Ces chapitres augmentent 3.07 % par rapport au budget modifié 2023.

Ce poste sera analysé en détail lors de la présentation du Budget 2024, lors de la séance du Conseil d'Administration du 12 décembre 2023.

9- Chapitres 65 et 654 – « Autres Charges de Gestion Courante » - « Pertes sur créances irrécouvrables : 912 K€ soit + 24 K€ par rapport à 2023

Les "Pertes sur Créances Irrécouvrables" ont été budgétées à hauteur de 650 000 €.
D'autre part, les dépenses liées aux effacements des dettes locataires représentant 200 000 € (Plans de Rétablissement Personnel).
Cette somme est neutralisée par une Reprise sur Provisions en recettes d'un montant équivalent.

10- Chapitre 66 « Charges Financières » : 6 759 K€, soit +1 212 K€ par rapport à 2023

Les Charges d'Intérêts des opérations locatives ont été calculées sur le taux du livret A, à 3 %, ce qui engendre une augmentation de **1 200 k€** des charges financières par rapport à 2023

11- Chapitres 67 – 675 : « Charges Exceptionnelles » - « VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé » : 1 830 K€, soit + 91 K€ par rapport à 2023

a) Dans le chapitre 67 sont inscrites entre autres, les dépenses engagées en cas de sinistres (budgétées à hauteur de 400 000 € et couvertes par des remboursements d'assurance cf. C/778.4), et les subventions accordées dans le cadre des actions QPV, ainsi que les travaux de démolitions des bâtiments 30 et 31 du Sanitas dans le cadre du NPNRU pour 638 000 €.

b) Le Chapitre 675 « Eléments d'Actifs cédés ou remplacés » correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées ou remplacées lors de changement de composants (application de l'Instruction Comptable suite à la Réforme Comptable).

Il a été inscrit un montant de 150 000 € pour les immobilisations remplacées, et 300 000 € pour les immobilisations cédées (8 prévisions de vente de logements à la Milletière, Sanitas Bâts 39 à 43, Rives du Cher bat 04,et deux parcelles de terrain situées au Sanitas à Tours cédées, d'une part, à la Ville de Tours dans le cadre du NPNRU et, d'autre part, à Concept-ty pour la construction de bureaux).

12 - Chapitre 68 – « Dotations aux Amortissements et aux Provisions » : 17 277 K€, soit + 741K€ par rapport à 2023

a) la dotation aux Amortissements s'élève à 15 755 K€

Elle se décompose en :

- Dotation aux Amortissements d'Immobilisations Incorporelles : 90 K€

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_3-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_3

- Dotation aux Amortissements d'Immeubles de Rapport : 15 300 K€
- Dotation aux Amortissements des Autres Immobilisations Corporelles : 365 K€

Ces montants sont déterminés en fonction des règles fixées par l'Instruction Comptable.

Une augmentation des dotations sur les immeubles de rapport **+ 800 K€** est constatée, compte tenu notamment des livraisons des programmes neufs en 2023 et 2024 des Foyers : Helena Fournier, Pension de Famille Clos Moreau, EPHAD de la Thibaudière à Fondettes et des travaux d'extension et réhabilitation du Foyer de la Chambrerie.

b) Dotation aux Provisions pour Créances Douteuses : 1 000 K€

c) Dotation aux Provisions pour Risques d'Exploitation : 522 K€.

Cette dotation permet de financer les comptes Epargne temps, les indemnités chômage et les indemnités de fin de carrière.

13 - Chapitre 68157 – « Provisions pour Gros Entretien » : 920 K€, soit +20 K€ par rapport à 2023

Dotations relatives aux travaux envisagés selon le Plan Pluriannuel sur 5 ans.

14 - Chapitre 69– « Participation des salariés et impôts sur les Bénéfices/IS » : 350 K€, soit +250 K€ par rapport à 2023

Il s'agit de l'impôt sur les sociétés, notamment prévu sur les plus-values des ventes des cessions de terrain indiqués en comptes 675 et 775.

15 -Chapitre 063 – « Charges récupérables » : 27 958 K€, soit + 92 K€ par rapport à 2023

Un budget maintenu.

Le poste « chauffage logements et eau chaude sanitaire » augmente par rapport au budget 2023 modifié, compte tenu d'une estimation d'augmentation du gaz et de de la biomasse de 5 %, mais le poste « électricité des communs, ascenseurs, chaufferie » baisse, compte tenu d'une diminution de 44 % sur le nouveau du contrat prenant effet au 01/01/2024.

Le budget de Dépenses de Fonctionnement 2024 s'établirait à 97 998 900 €, soit 3.40 % par rapport à 2023.

MONTANT ESTIMATIF ET ÉVOLUTION DES RECETTES PAR RAPPORT A 2023

RECETTES EN EUROS					
	INTITULÉS	2023	2023 après Virement et DM	2024	Variation/Modif 2023
70	PRODUITS DES ACTIVITES	3 676 000	1 034 600	1 698 900	64,21%
704	LOYERS	50 962 800	51 367 400	51 601 100	0,45%
71	PRODUCTION STOCKEE	2 280 000	2 680 000	1 805 000	-32,65%
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	320 000	320 000	340 000	6,25%
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	60 000	120 685	111 000	-8,03%
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	1 445 000	1 465 000	1 075 000	-26,62%
76	PRODUITS FINANCIERS	911 900	905 700	905 000	-0,08%
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 872 000	6 005 500	5 495 000	-8,50%
775	PRODUITS DE CESSION ELEMENTS ACTIF	976 000	1 206 000	1 800 000	49,25%
78	REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISION	1 210 000	1 190 000	1 050 000	-11,76%
78157	REPRISE SUR PROVISION SUR GE	1 800 000	1 300 000	1 800 000	38,46%
79	TRANSFERT DE CHARGES	335 000	321 000	335 000	4,36%
703	RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	27 086 104	26 896 878	26 995 766	0,37%
	TOTAL RECETTES	96 934 804	94 812 763	95 011 766	0,21%
	DEFICIT			2 987 134	
	TOTAL GÉNÉRAL	96 934 804	94 812 763	97 998 900	

1 Chapitre 70 – « Produits des activités » : 1 699 K€, soit + 664 K€ par rapport à 2023

Il s'agit :

- des prestations de services « Aménageur » pour le compte de la Ville de Tours (Convention de Concession de Monconseil),

- des loyers divers (antennes, locaux associatifs et professionnels …),

  L'écart correspond à la vente d'une maison située 15 Rue du Luxenbourg à la SCCV Nexity/Tours Habitat, puis de terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon.

2 Chapitre 704 - « Loyers » : 51 601 K€, soit + 234 K€ par rapport à 2023

Ce point sera développé de façon détaillée dans la délibération particulière soumise au présent Conseil d'Administration.
Diminution des recettes de loyers au niveau de la RLS brute de 300 K€ compte tenu de l'augmentation du taux de la RLS

3 Chapitre 71 – « Production stockée » : 1 805 K€ soit – 875 K€ par rapport à 2023

Variation des travaux des opérations en PSLA et les opérations d'aménagement comme les Hauts de Sainte Radegonde, l'Envol et Parc Cœur, la Logerie, la Planche exécutés au cours de l'année, contrepartie du compte 604 et sortie des terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon

4 **Chapitre 72 – « Production immobilisée » : 340 K€, soit +20 K€ par rapport à 2023**

5 **Chapitre 74 – « Subventions d'Exploitation » : 111 K€, pas de variation par rapport à 2023**

6 **Chapitre 75 – « Autres Produits de Gestion courante » : 1 075 K€, soit – 390 K€ par rapport à 2023**

Diminution de 400 K€ sur la modulation de la RLS

En effet, le taux de la RLS nette augmenterait de 4.64 % en 2023 à 5.96 % en 2024, **soit une perte globale de 700 K€**

7 **Chapitre 76 – « Produits financiers » 905 K€, pas de variation par rapport à 2023**

Taux du livret A à 3 % sur la trésorerie moyenne annuelle

8 **Chapitre 77 – « Produits Exceptionnels » : 5 495 K€, soit - 511 K€ par rapport à 2023**

Entre autres :

- Reprise sur les Subventions : 1 900 K€ (application de l'Instruction Comptable suite à la Réforme Comptable),
- Indemnités Assurances : 320 K€ (contrepartie du compte 678 en dépenses).
- Dégrèvement de taxe Foncière : 2 500 K€ sur les travaux de maintien à domicile et d'économies d'énergie
- Produits exceptionnels : 600 K€ notamment la subvention ANRU pour les dépenses engagées en 2023-2024 concernant les démolitions du Sanitas

9 **Chapitre 775 – « Produits de cession d'éléments d'actifs » : 1 800 K€, soit + 594 K€ par rapport à 2023**

c) Au titre de l'exercice 2023, il a été inscrit la vente 8 logements en accession sur le patrimoine (Sanitas Bâts 40-41-42-43 et Rives du Cher Bât 04, la Milletière Bâts 1 et 6), et deux parcelles de terrain située au Sanitas à Tours cédées d'une part à la Ville de Tours dans le cadre du NPNRU et d'autre part à Concept-ty pour la construction de bureaux).

10 **Chapitre 78 – « Reprise sur amortissements et provisions » : 1 050 K€**

- La Reprise sur le compte de Provisions pour Créances Douteuses est de 850 000 € (contrepartie du compte 654 en Dépenses) fixée en accord avec le Trésor Public.
- La Reprise sur le compte de Provisions pour charges est de 200 000 € concernant les diagnostics de performances énergétiques et amiante et plomb provisionnés sur l'exercice 2021

11 **Chapitre 78157 – « Provisions sur Gros Entretien » : 1 800 K€ soit +5 00 K€ par rapport à 2023**

- La Reprise sur le Compte de Provisions pour Gros Entretien assurera le financement des dépenses de Gros Entretien 2023 inscrites dans le Plan-Pluriannuel (logements, RU et Foyers), soit 1 500 000 € pour les logements et 300 000 € pour les RU et Foyers.

12 **Chapitre 79 – « Transferts de Charges » : 335 K€**

Il s'agit des avantages en nature fournis aux salariés (notamment les loyers des logements des gardiens), ainsi que des frais de poursuites récupérables.

13 **Chapitre 703 – « Récupération des charges locatives » : 29 996 K€ soit + 99 K€ par rapport à 2023**

Il s'agit des charges locatives récupérables auprès des locataires, en tenant compte du taux de vacance et de certaines dépenses prises en charge partiellement par TOURS HABITAT (Barrières automatiques, …)

Le budget de Recettes de Fonctionnement 2024
s'établirait 95 011 766 € , soit 0.21 % par rapport à 2023

soit un **résultat prévisionnel déficitaire** de **- 2 987 134 € avant augmentation des loyers**

Le budget global sur les deux Sections - Investissement et Fonctionnement - sera présenté lors de la séance du 12 décembre 2023.

Des explications sont données par le Directeur Général et la Directrice Financière au travers d'un document Powerpoint joint au présent compte-rendu.

Le Directeur Général explique que TOURS HABITAT, en tant qu'Etablissement Public Industriel et Commercial, n'est pas autorisé à présenter un budget en déséquilibre ; or, l'avant-projet de l'EPRD est en déséquilibre. Il conviendra donc d'apporter des rectifications à l'avant-projet pour que l'EPRD soit voté en équilibre lors du prochain Conseil d'Administration. Des économies devront être décidées (au-delà des coupes budgétaires déjà effectuées pour établir l'avant-projet de l'EPRD), sachant que de nombreuses charges supportées par TOURS HABITAT sont hors du champ décisionnel de l'Office, en particulier : l'augmentation du taux du livret A sur lequel est indexée la dette d'emprunt, l'augmentation des bases de calcul de la Taxe Foncière en 2024, la Réduction de loyer de Solidarité, l'augmentation des cotisations d'assurance du fait de la frilosité des assureurs suite notamment aux émeutes de juin 2023.

…

Après explications et discussions, Monsieur DENIS, Président, demande au Conseil d'Administration de délibérer sur les hausses de loyers au 1er janvier 2024, dans les limites et conditions telles que présentées.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide, à la majorité des Administrateurs ayant pris part aux votes (1 Contre), 3 abstentions ()) :

- que les hausses de loyers au 1er janvier 2024 seront les suivantes :

<u>Loyers des Logements, garages et parkings</u>
Augmentation de + 3.5 % pour l'ensemble du patrimoine, excepté pour les logements ayant une étiquette énergétique F ou G qui ne subiront pas d'augmentation.

<u>Loyers des commerces</u>

<u>S'agissant des contrats (notamment les baux commerciaux) qui prévoient une revalorisation des loyers sur la base de l'ILC</u> : il convient de tenir compte du plafonnement de la variation annuelle de l'ILC à 3.5 % entre le 2ème trimestre 2022 et le 1er trimestre 2024 pour fixer la révision du loyer suivant la date anniversaire du contrat (ou éventuellement au 1er janvier ou à une autre date en fonction des clauses contractuelles), uniquement pour les contrats applicables aux PME qui comportent une clause d'indexation à raison de l'évolution de l'ILC. C'est donc ce plafond qui sera appliqué.

<u>S'agissant des contrats (notamment les baux commerciaux) qui prévoient une revalorisation des loyers sur la base d'un autre indice (notamment ILAT ou ICC)</u> : Ni la loi du 7 juillet 2023, ni la loi sur le pouvoir d'achat n'ont modifié les dispositions régissant les autres indices. Dans ces conditions, la revalorisation d'un loyer de base d'un autre indice (dont l'ICC par exemple) n'est pas soumise à un plafond de variation annuelle. Les augmentations suivront donc celles des indices prévus dans les contrats.

<u>Loyers des Résidences Universitaires et Foyers</u>
Augmentation conforme aux conventions de gestion signées.

- qu'une enveloppe de 100.000 € sera constituée et inscrite au budget par TOURS HABITAT, abondée à hauteur de 25.000 € par la Ville de TOURS, pour être mobilisée au profit des ménages en grande difficulté financière au regard du règlement de leurs charges. En début d'année 2024, et avant la régularisation des charges qui doit intervenir en mars 2024, le règlement d'attribution de cette aide sera présenté au Conseil d'Administration. Madame GOLDANI-BLANCHET a conditionné son vote au fait que cette aide sera versée en fonction du revenu et de la composition familiale.

Conformément à l'Article L442-1-2 du Code de la Construction et de l'habitation, la présente délibération sera adressée aux Services de l'Etat avant le 31 octobre 2023.

POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 19/10/2023 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,

LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

Signé électroniquement par :
Grégoire SIMON
Le 25/10/2023 à 09:34